

SEMURB
 PROC. Nº 061094 / 20 11 - 66
 01 - Janile

Natal(RN), 23 de agosto de 2011

À

SEMURB

Att. Ilmo. Sr. João Bosco Afonso
 Secretário Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo
 Ref. Proposta para regulamentação da ZPA-10

Prezados Senhores,

A AS Empreendimentos Incorporações e Construção Ltda., situada na Rua Camaragibe, 501, Mãe Luiza, vem através de seu representante legal, Carlos Augusto Freire Medeiros, que esta subscreve, expor, historiar, esclarecer, sugerir e ao final requerer sobre a ZPA-10 e sua regulamentação:

1. A AS Empreendimentos Incorporações e Construção Ltda. é proprietária de uma área de 30.477,35 m² inserida na ZPA-10 como mostra Escritura Pública de Incorporação, datada de 28/jan/1991.

*A SAIPUA, para encaminhamento do
 Secretário prefeito, Carlos Freire da
 Hora, incluir nos C.R.
 Planos para a regulamentação da ZPA-10.
 08/08/2011*

*Demóstenes Jesus da Costa Lima
 Chefe de Gabinete / SEMURB
 Mat. 02.306-7*

1º OFÍCIO DE NOTAS
 C.O.C./M.F. Nº 08.903.631/0001-05
 BEL. JAIRO PROCÓPIO DE MOURA
 Oficial do Registro - CUI 90289901-08
 ANTONIO JAIRIO FERREIRA
 BEL. ANA LIDIA PROCÓPIO DE MOURA BIMINEA
 BEL. ALEXANDRE MACHADO PROCÓPIO DE MOURA
 SUBSTITUIÇÃO
 Rua Manoel de Sá, 232/240 - Cidade Alta
 Fones: 222-2503 - 222-0168 - 222-4957
 CEP 59.025 - NATAL-RN

1º OFÍCIO DE NOTAS
 TABELA Nº
 JAIRIO PROCÓPIO DE MOURA
 ANTONIO JAIRIO FERREIRA
 NATAL - RN

TRASLADO-LIVRO Nº 540 FLS.25 à 26v DATA 28.01.1991.

ESCRITURA PÚBLICA DE INCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO PATRIMÔNIO DA
 SOCIEDADE POR QUOTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.

OUTORGANTES INCORPORADORES: ARMANDO ELVÉZIO MERONI e sua esposa
 JOSEFA SOARES MERONI

OUTORGADA INCORPORADORA: A. S. EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÕES E
 CONSTRUÇÃO LTDA

NATAL-RN


Figura 01 - Escritura

Recebido em: 23/08/11
 Hora: 11:54 Hs.
 Janile Fernandes
 Gabinete / SEMURB
 Tel. 494075

Recebi em: 23/08/11
 Hora: 11:00 hs.
 Mat. 44408
 Ass. [Assinatura]
 SEMURB

2. A referida área foi ao longo dos anos de diversos proprietários: Paiva Irmãos & Cia Ltda., Armando Elvezio Meroni, Desembargador Floriano Cavalcanti de Albuquerque e anteriormente de seu pai, Sr. Jeronimo Orlando Moura da Câmara que o deixou de herança conforme formais de partilha de 10/Nov/1961.
3. A área em sua integridade é resultante da reunião de 58 lotes que constituíram no passado a totalidade de um loteamento, posteriormente desfeito e que passou a constituir a Carta de Aforamento nº 19.974 e matrícula nº 13.852.
4. A Prefeitura Municipal do Natal, através do IPLANAT forneceu em 1987 o Alvará nº 1875/87, em 30/jan/1991 o Alvará de nº 0041/1991 e renovou em 17/set/1993 através do Alvará 521/1993 a licença para a construção do Edifício Paradiso Mare, em 02 blocos, com área de construção de 15.810,63 m² e 152 apartamentos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL
 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



INSTITUTO DE PLANEJAMENTO
URBANO DE NATAL — IPLANAT

REGISTRO 521/93

ALVARÁ Nº: _____ 521 / 1993

Natal, 17 de setembro de 1993

O Secretário Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Natal, concede licença a ARMANDO ELVESIO MARONI, para construir um prédio de Uso de Prestação de Serviços (Apartamento/Hotel), denominado PARADISO MARE, constando de 152 (cento e cinquenta e dois) Apartamentos e Serviços Complementares distribuídos em 04 níveis diferentes, sendo 2 sub-solos (edificação situada abaixo da linha definida pela cota de soleira), pavimento térreo e 1º Pavimento, sito à Rua Comaragibe, no bairro de Mãe Luiza nesta Capital, em terreno de sua propriedade, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro nº 41 às Fls. 82 a 91 do 1º Cartório Judiciário da Comarca de Taipu/RN, com registro no 3º Ofício de Notas desta Capital, constante da Carta de Aforamento nº 19.974, o qual tomou oficialmente o nº 501, medindo 15.810,63m² de área de construção e 168,58m de alinhamento, tudo de conformidade com a documentação anexada ao Processo de nº 52.314/93, datado de 03 de setembro de 1993. //

NOTA 01: Para concessão do HABITE-SE e CARACTERÍSTICA será exigido o cumprimento do Decreto nº 3.703/88, referente a OBRA D'ART, como também o cumprimento do TERMO DE COMPROMISSO, integrante deste Processo.

NOTA 02: Este Alvará substitui o de nº 1278/1991. //

Estevão Antônio Lício dos Santos
 Estevão Antônio Lício dos Santos
 DIRETOR PRESIDENTE DO IPLANAT

Figura 02 – Alvará de Construção

SEMURB
PRUC. Nº 061.094 / 2011-66
03 família

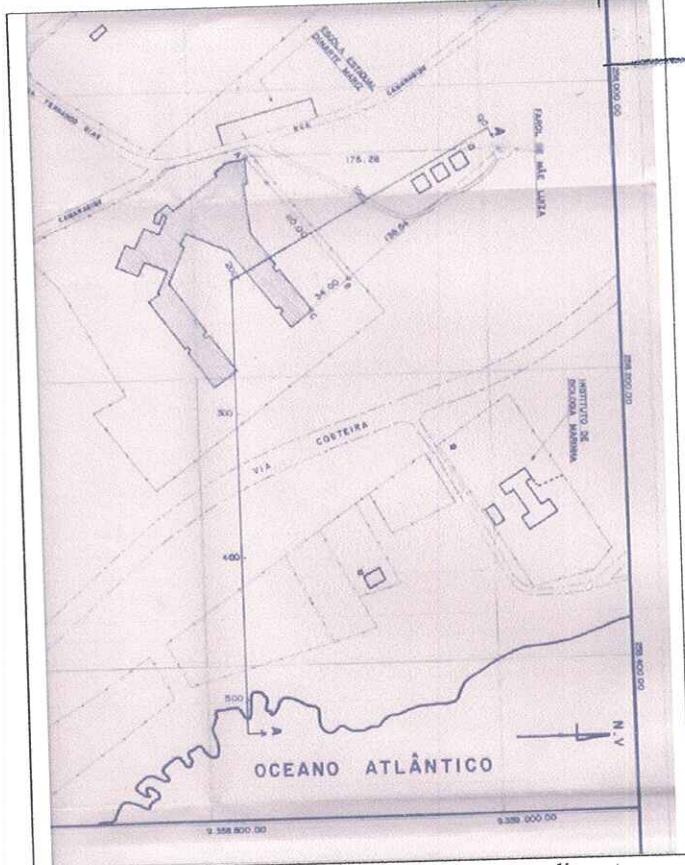


Figura 03 – Implantação do empreendimento



Figura 04 – Obras do Paradiso Mare Resort



Figura 05 – Obras do Paradiso Mare Resort

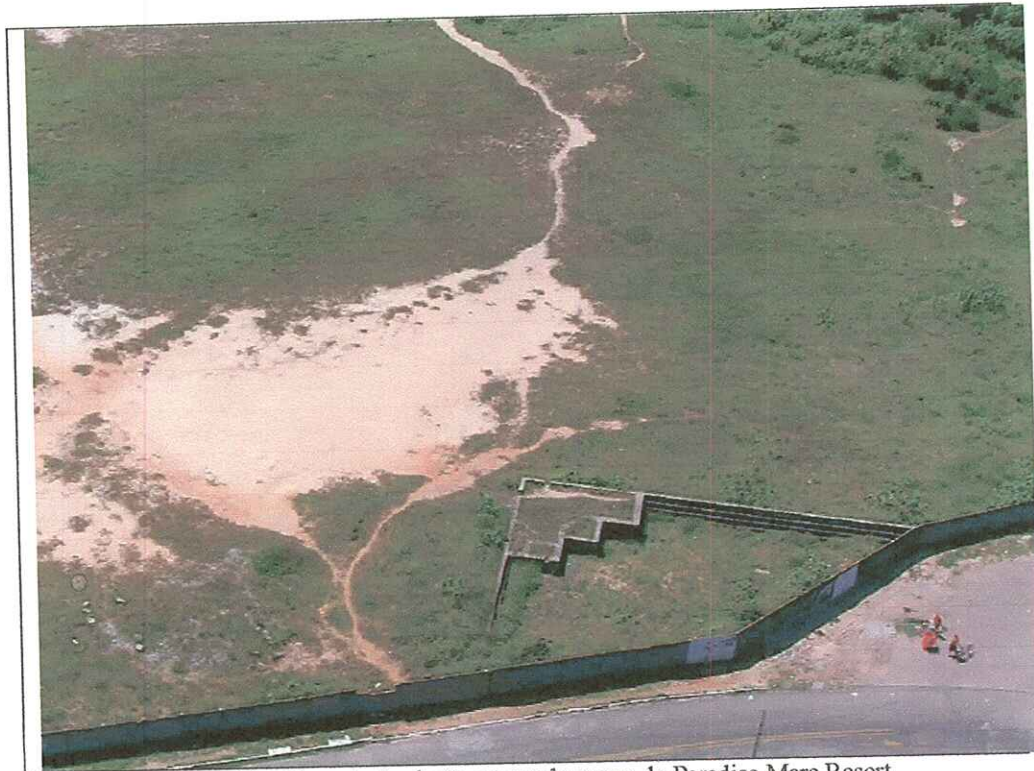



Figura 06 - Obras de fundação e terraplenagem do Paradiso Mare Resort

5. A então Coordenadoria de Meio Ambiente, o IBAMA, a Capitania dos Portos, o DER e até a Justiça Federal devido a alguns questionamentos também autorizaram o Empreendimento.

6. A Capitania dos Portos, em 22 de janeiro de 1993, em ofício encaminhado a nossa empresa informa que as obras de terraplenagem do empreendimento retiraram as cercas do Farol para facilitar a execução dos referidos serviços.


MINISTÉRIO DA MARINHA

DM/JA/021 CAPITANIA DOS PORTOS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

NATAL - RN.
Em 22 de janeiro de 1993.

Ofício nº 00410

Do: Capitão dos Portos
Ao: Sr. Diretor da empresa A.S. Empreendimentos Ltda

Assunto: Cercadura

1. Informo a V. Sª. que ao iniciar o serviço de terraplanagem para construção de um FLAT vizinho ao farol de Natal, essa empresa solicitou à Capitania dos Portos, a retirada da cercadura contígua ao referido farol, para facilitar a execução dos serviços de terraplanagem.

2. Considerando ter havido uma interrupção prolongada no referido serviço e haver exigência legal para que terrenos da União com benfeitorias sejam mantidos cercados, solicito os bons ofícios dessa empresa a recomposição da cercadura lateral daquele terreno, conforme os termos acertados por ocasião do início da obra.

Atenciosamente,

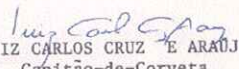

LUIZ CARLOS CRUZ E ARAÚJO
Capitão-de-Corveta
Capitão dos Portos

Figura 07 – Carta da Capitania dos Portos

7. A obra do empreendimento licenciada pela Prefeitura previa o acesso ao empreendimento pela Via Costeira:

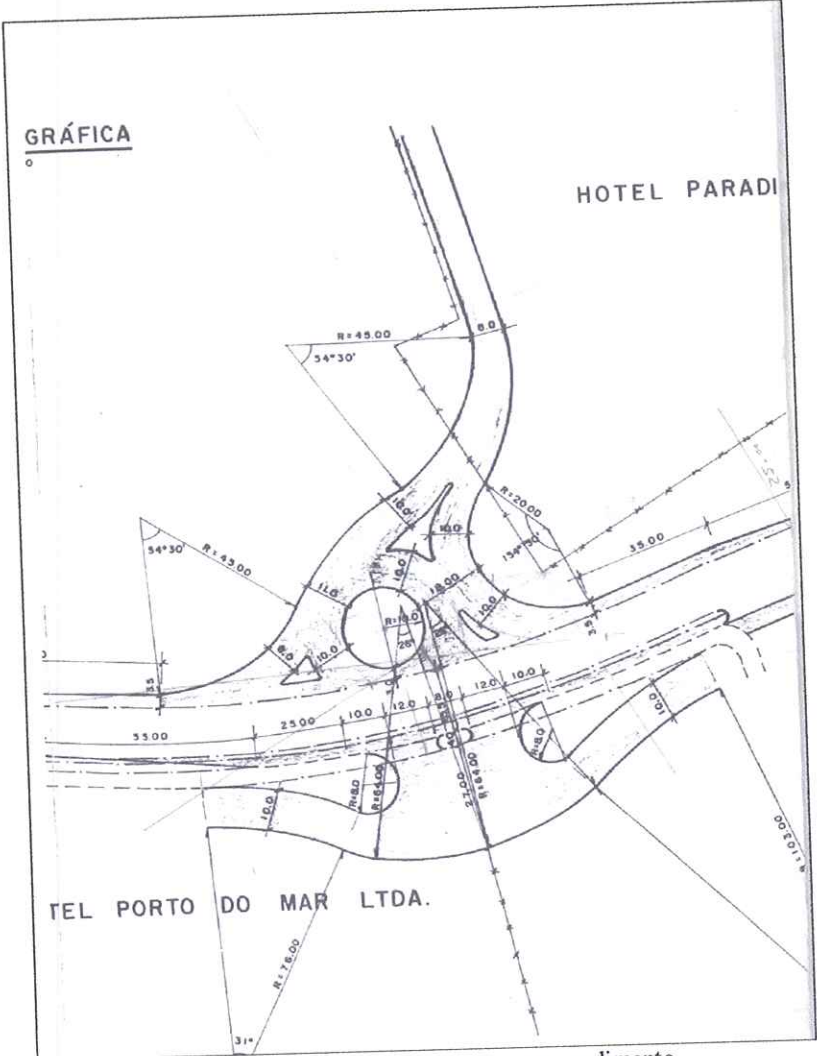



Figura 08 – Rótula de acesso ao empreendimento

8. Em 27/Nov/1991 a AS Empreendimentos se comprometeu junto à Prefeitura Municipal do Natal/IPLANAT a através de Termo de Compromisso: Construir o muro definitivo de contorno do Farol de Mãe Luiza, reurbanizar o local conhecido como Barro Duro, limpar e recapear as Avenidas Guanabara, João XXIII e Camaragibe, conter, fixar e revegetar a duna então descaracterizada pela Via Costeira e priorizar nas obras do empreendimento a mão de obra de Mãe Luiza em contrapartida ao fornecimento do Alvará.



EMPREENDEIMENTOS

TERMO DE COMPROMISSO

Ratificando o Termo de Compromisso de 25.10.91 junto ao IPLANAT, bem como nosso Ofício de 19.11.91, endereçado à S. Excia., Prefeita do Município de Natal, ambos constantes do Processo nº 55.412/90, por este instrumento particular, assumimos junto ao INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE NATAL - IPLANAT, o compromisso formal de:

- a) - construção do muro definitivo de contorno do Farol de Mãe Luiza, em terreno da Marinha Brasileira, na Capital de NATAL/RN, de acordo com a planta em poder do IPLANAT, cuja obra foi orçada na ocasião, em Cr\$ 20.000.000,00.-
- b) - a reurbanização do local conhecido como "Barro Duro", ao lado do imóvel de nossa propriedade, com obras de reconstrução e/ou reparação e acabamento das casas que compõem o conjunto, saneamento e instalações, em obras orçadas em Cr\$ 35.000.000,00;
- c) - a limpeza e recapeamento das ruas Guanabara, Camaragibe e Avenida João XXIII, a partir do acesso ao bairro de Mãe Luiza, com obras orçadas em Cr\$ 10.000.000,00;
- d) - a contenção, fixação, revegetação e paisagismo da duna hoje descaracterizada do bairro de Mãe Luiza, objetivando a sua recuperação, incluindo os taludes em torno do Farol de Mãe Luiza em obras orçadas em Cr\$ 85.000.000,00;
- e) - a prioridade para alocação de mão de obra aos moradores do bairro de Mãe Luiza, inclusive mão de obra desqualificada, que receberá treinamento adequado nas áreas de revegetação e paisagismo.

Declaramos ainda que a construção do muro mencionado no item "a" do presente compromisso, terá seu início a partir de 05 de dezembro de 1991, assim como, declaramos para todos os fins legais, que as obras supra mencionadas serão executadas inteiramente às nossas expensas e responsabilidade, sem quaisquer ônus para os Poderes Públicos.-

Natal, 27 de novembro de 1991



SERGIO DIR
 Diretor

Figura 09 - Termo de Compromisso IPLANAT/AS

9. A AS Empreendimentos concordou em dar as contrapartidas por entender a necessidade de delimitar a região do Bairro em que o seu terreno estava inserido, região de grande beleza natural e que fora cortada pela Via Costeira e que estava completamente vulnerável a degradação em função do tráfego de pessoas, posteriormente a região delimitada veio a se tornar a ZPA-10.

10. A AS Empreendimentos construiu como parte do Termo de Compromisso um muro de 700 metros envolvendo o Farol de Mãe Luiza, murar o Farol deu integridade à atual ZPA-10 e também ao Farol em si:



Figura 10 - Muro do Farol de Mãe Luiza

11. A AS Empreendimentos urbanizou o Largo do Farol/Barro Duro, construiu a rua, delimitou e reparou casas:



Figura 11 - Vista antiga do Largo do Farol



Figura 12 - Largo do Farol/Barro Duro atualmente



Figura 13 - Largo do Farol/Barro Duro atualmente



Figura 14 - Largo do Farol/Barro Duro atualmente

12. A AS Empreendimentos conteve, plantou e vegetou as encostas da duna do farol de Mãe Luiza impedindo que a areia continuasse a descer em função da falta de vegetação.

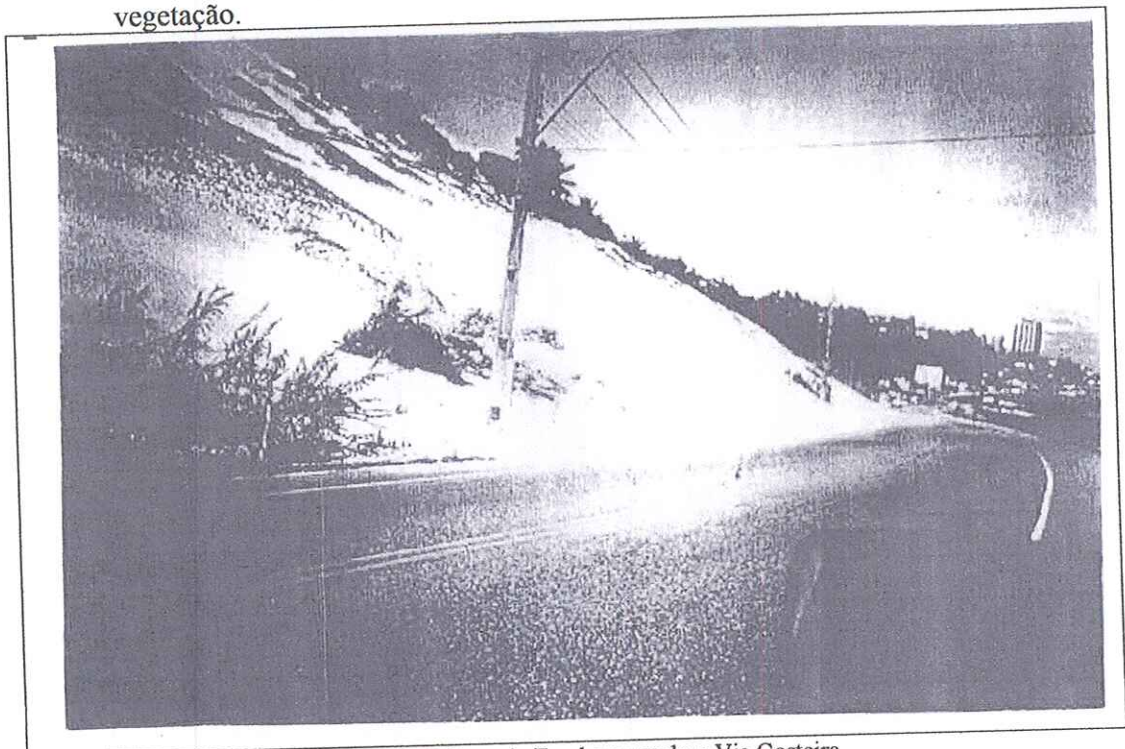


Figura 15 - Duna do Farol ocupando a Via Costeira



Figura 16 - Vegetação para contenção das dunas do Farol – foto antiga



Figura 17 - Vegetação para contenção das dunas do Farol – foto antiga

SEMURB
PRAC. Nº 061094/2011-66
12 - família



Figura 18 - Vegetação adquirida com o procedimento de replantio das encostas e cerca entre a ZPA-10 e a Via Costeira

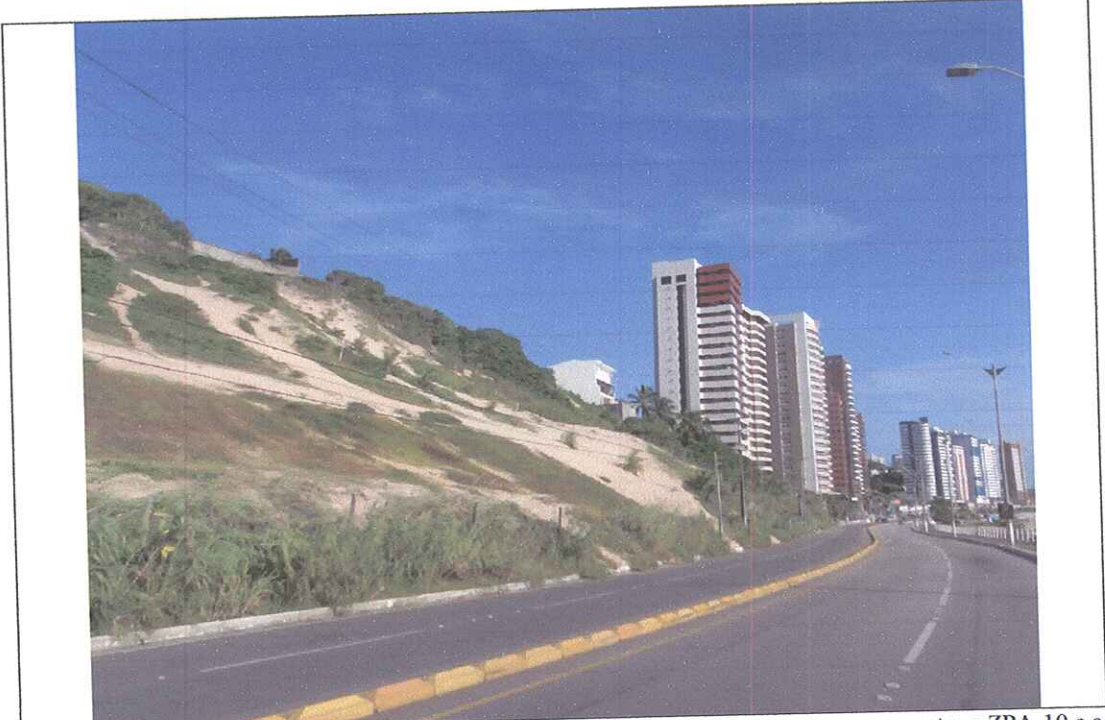


Figura 19 - Vegetação adquirida com o procedimento de replantio das encostas e cerca entre a ZPA-10 e a Via Costeira

13. A AS Empreendimentos, o IPLANAT, a Capitania dos Portos e a comunidade de Mãe Luiza, representada pelo Pe. Sabino Gentile, celebraram depois um acordo complementar, que tinha por objetivo principal a urbanização da favela do Sopapo que seria erguida dentro de terras da Marinha do Brasil. Em reunião na sede do IPLANAT a AS empreendimentos se comprometeu em dar a Marinha do Brasil uma casa do tipo das três já existentes na área do Farol, como contrapartida a Marinha cederia a Comunidade o local onde hoje está urbanizada a Favela do Sopapo.

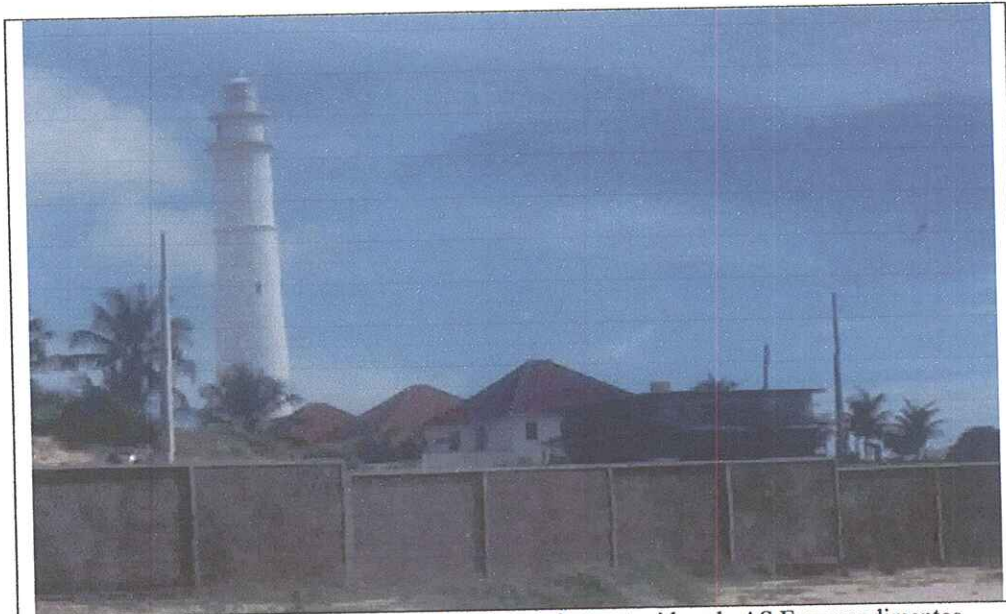


Figura 20 – Casa Permutada com a Marinha sendo construída pela AS Empreendimentos.



Figura 21 – Casa Permutada com a Marinha – Foto atual



Figura 22 – Casa Permutada com a Marinha Recém-construída pela AS Empreendimentos



Figura 23 - Início da urbanização da Favela do Sopapo



Figura 24 - Situação atual da antiga Favela do Sopapo

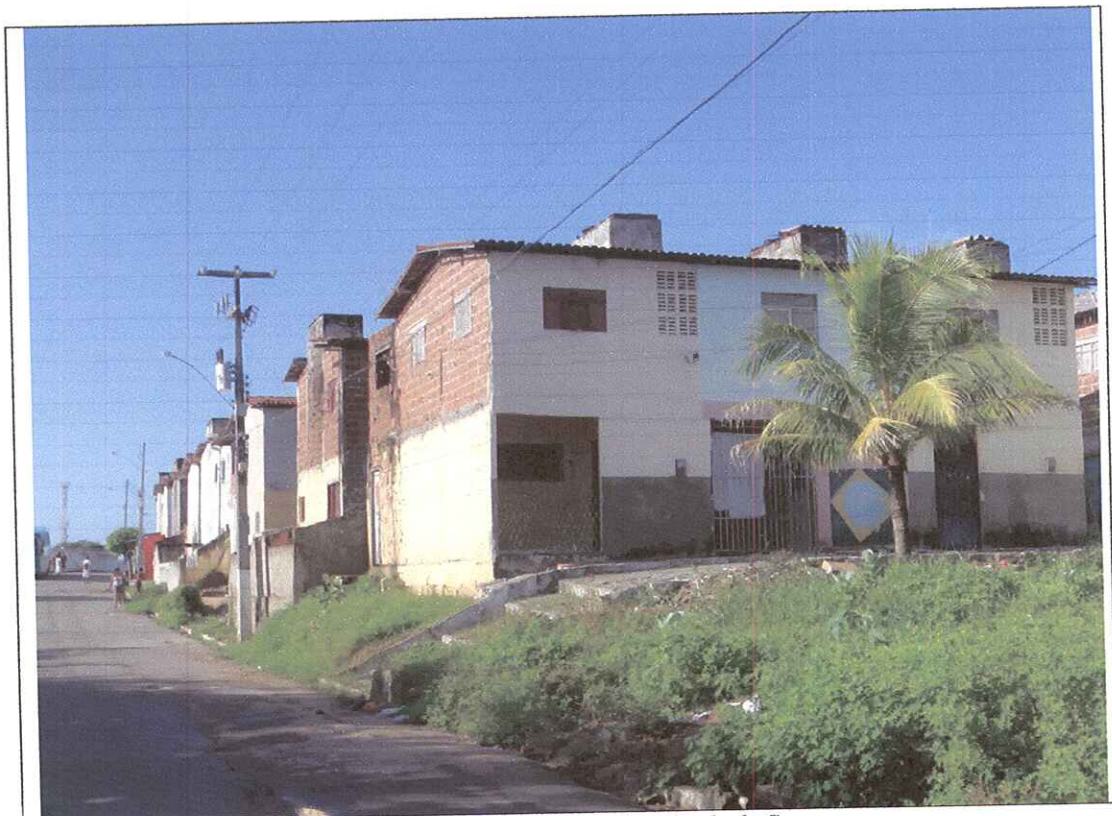


Figura 25 - Situação atual da antiga Favela do Sopapo

14. A AS Empreendimentos também arcou com todos os custos para a construção de 600 metros de cerca ao longo do trecho entre Areia Preta e a entrada para o bairro de Mãe Luiza, a cerca construída tinha postes de concreto a cada 1,50m, oito fiadas de arame farpado e gravetos de madeira entrelaçadas.



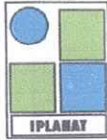
Figura 26 - Cerca ao longo da Via Costeira



Figura 27 - Remanescente da cerca Implantada entre a ZPA e a Via Costeira

SEMURB
PROC. Nº 061.094 / 20 11-66
17 - Janille

15. No dia 24 de dezembro de 1996 o IPLANAT através de seu Diretor Presidente, Sr. Marcelo Bezerra de Melo Tinoco, encaminhou "com grande satisfação" correspondência à AS Empreendimentos, uma cópia do Termo de Recebimento relativo ao Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal do Natal e o Ministério da Marinha, que tratava da cessão de terreno em frente ao Farol de Mãe Luiza, para a Prefeitura de Natal. O referido terreno serviu para atender o Projeto de urbanização da Favela do Sopapo, no Bairro de Mãe Luiza.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL
INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE NATAL - IPLANAT

Of. nº 091 /96 - IPLANAT

Natal(RN), 24 de dezembro de 1996

Prezados Senhores,

É com grande satisfação que encaminhamos a V.Sa. cópia do Termo de Recebimento relativo ao Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal do Natal, através do IPLANAT, e o Ministério da Marinha, que trata da cessão de terreno em frente ao Farol de Mãe Luiza, para a Prefeitura de Natal.

O referido Terreno servirá para atender o projeto de urbanização da Favela do Sopapo, no Bairro de Mãe Luiza, enquadrando-se na Política Habitacional que nossa administração vem implantando na cidade de Natal.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos atentamente,

Marcelo Bezerra de Melo Tinoco
DIRETOR PRESIDENTE

Ilm^{os} Srs.
AS EMPREENDIMENTOS
NESTA

Figura 28 – Carta comunicando Termo de Recebimento de Convênio

16. No dia 31 de maio de 2010 demos entrada na SEMURB com um pedido de Consulta Prévia para a alteração de nosso projeto.
17. A nossa empresa percebeu que dar prosseguimento a obra geraria transtornos ambientais e modificaria a paisagem e optamos por fazer essa nova consulta de um novo projeto que viesse a ocupar somente a área que seria um prolongamento da área já ocupada pelas construções no terreno do Farol de Mãe Luiza.



Figura 29 – Proposta de limites de utilização

19 Junho

18. A SEMURB respondeu a nossa consulta informando que não poderia se pronunciar até que a ZPA-10 estivesse regulamentada.




 PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo		
CONSULTA PRÉVIA Nº 006/2011		
PROCESSO Nº: 00000.029591/2010-36	REQUERIMENTO: 31/05/2010	DIGITADO EM: 20/01/2011
INTERESSADO.....: A.S. EMPREENDIMENTOS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÃO LTDA		
TIPO DE USO.....: XXXXXXXXXXX		
LOCALIZAÇÃO.....: RUA CAMARAGIBE		
LOTE / QUADRA.....: XXXXXXXXXXX		
BAIRRO.....: MÃE LUIZA	ZONA.....: LESTE	
MACROZONEAMENTO..: ZPA-10	CIDADE...: NATAL / RN	
ANÁLISE URBANÍSTICA DE PROJETO		
<p>Através desta, informamos a V.Sa., que o terreno, objeto de análise da presente Consulta Prévia, encontra-se inserido dentro dos limites da Zona de Proteção Ambiental ZPA-10, ainda sem regulamentação. Portanto de acordo com a Lei Complementar nº 082 de 21/06/2007, TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; Capítulo I - DO MACROZONEAMENTO, art. 19 §3º - "Não serão permitidas construções em área situadas nas Zonas de Proteção Ambiental enquanto não houver a devida regulamentação."</p>		
Natal, 20/01/2011.		
 RODRIGO DE FREITAS AMORIM DIRETOR DO DEPTO. DE LICENCIAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS	 OLEGÁRIO MANUEL PASSOS SECRETÁRIO	
<small>SEMURB Rua Raimundo Chaves, 2000 - Lagos Nova - 59064-390 - Fone (84) 3232.8717 - www.natal.rn.gov.br/semurb</small>		

Figura 30 – Resposta à Consulta Prévia para alteração do Projeto

19. Presentes na audiência pública no último dia 01 de junho de 2011, fomos apresentados a proposta de regulamentação feita pelo IBAM e ficamos surpresos com a utilização que foi proposta para a nossa área na ZPA-10.
20. A proposta despreza o fato de que “todas” as contrapartidas presentes na ZPA-10, sejam elas sociais ou ambientais foram dadas pela nossa empresa e pela Marinha do Brasil.

21. A ZPA-10 só está delimitada graças às expensas de nossa empresa, quase todo o perímetro dela está protegido por benfeitorias por nós dada.
22. Achamos falho o estudo apresentado pelo IBAM, omissos em relação ao potencial turístico da ZPA, pois se o Plano Diretor orienta o equilíbrio entre os objetivos econômicos, ecológicos e culturais das áreas protegidas, o objetivo econômico que é fonte de riqueza para a sociedade inserida na ZPA foi desprezado.
23. O Potencial gerado pela Via Costeira não beneficiou o Bairro de Mãe Luiza, consolidado desde 1940, só existem hoje empreendimentos moteleiros instalados, nenhum hoteleiro.
24. Não houve por parte do IBAM a preocupação em conciliar as atividades urbanas com as de preservação dos recursos naturais, pois, se a ZPA-10 é delimitada pela Via Costeira o seu potencial turístico teria que ser considerado para a geração de emprego e renda para os proprietários e para a comunidade.
25. Como dito na proposta de regulamentação o trabalho deve buscar manter formas de esclarecimentos públicos, fomentando a participação e o envolvimento dos diversos segmentos da sociedade, é isso que estamos aqui a fazer, graças a oportunidade proporcionada pela SEMURB.
26. A criação da ZPA-10 teve por objetivo proteger o remanescente de cordão dunar que se interliga com o Parque Estadual das Dunas, não discordamos dessa necessidade, esclarecemos só que a área da ZPA-10 é 0,24% da área do Parque das Dunas e que a ZPA-10 está inserida entre uma Zona residencial e outra turística.
27. Achamos que a melhor utilização do Parque das Dunas e do Morro do Careca são muito mais importantes do que criar um Parque Natural Municipal numa área em sua grande parte privada.
28. Diante do exposto gostaríamos de requerer a modificação da proposta apresentada como segue:
29. Não existe mais hoje o que se observar do litoral norte da cidade a partir da ZPA-10, podemos observar no levantamento a seguir, os edifícios de Areia Preta tomaram por quase completamente a vista do litoral norte da cidade.



Figura 31 – Vista do Litoral Norte a partir da ZPA-10



Figura 32 - ZPA-10 Vista da Ponte da Redinha

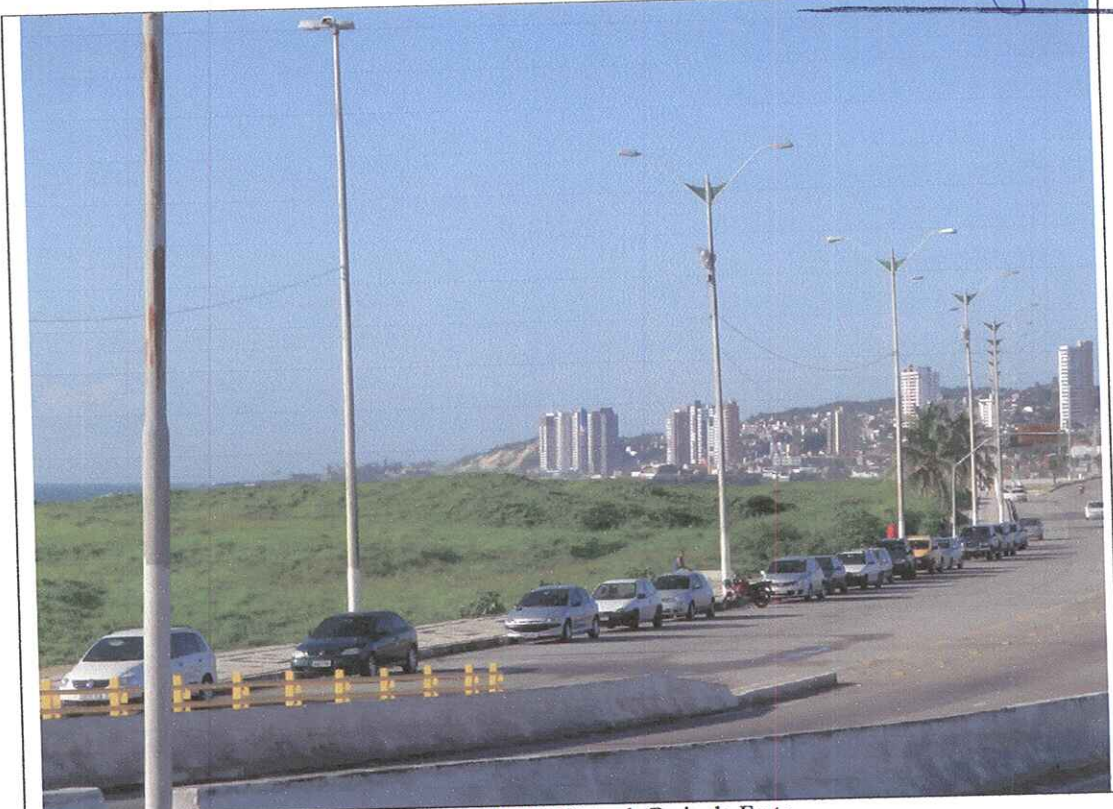


Figura 33 - ZPA-10 Vista da Praia do Forte

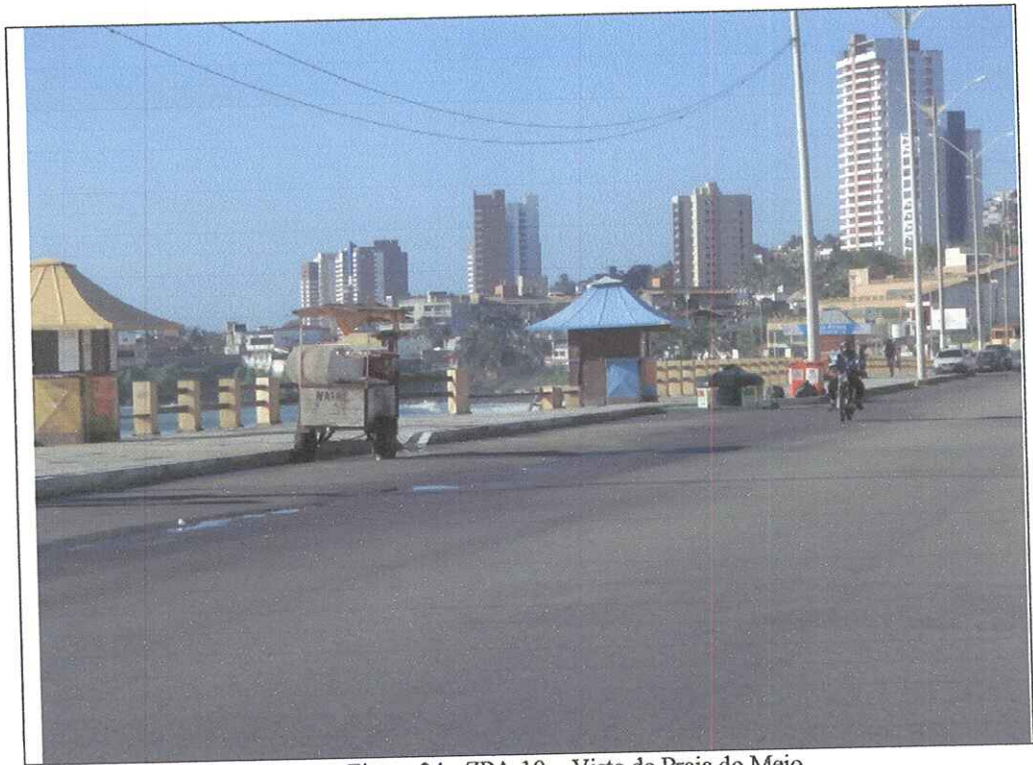


Figura 34 - ZPA-10 - Vista da Praia do Meio

30. Só é possível se observar o Farol de Mãe Luiza a partir do Litoral Norte numa pequena faixa de Areia Preta.



Figura 35 - ZPA-10 – Vista da Praia de Areia Preta



Figura 36 - ZPA-10 – Vista da Praia de Areia Preta/Hotel InterCity Premium

31. Pode-se com um simples Convênio entre a Prefeitura e a Marinha do Brasil firmar uma parceria para utilização do terreno do Farol ou da própria Prefeitura que fica a frente para atender as atividades institucionais e de uso público sugeridas.
32. O Litoral Sul pode ser visualizado ao longo de toda a Via Costeira, da Av. Engenheiro Roberto Freire, das instalações do Centro de Convenções, entre outros, a nosso ver não existe demanda por um serviço que já se está disponível gratuitamente.



Figura 37 – Vista do Litoral Sul a partir da Via Costeira



Figura 38 – Vista do Litoral Sul a partir da Via Costeira



Figura 39 – Vista do Litoral Sul a partir da Via Costeira



Figura 40 – Vista do Litoral Sul a partir da Via Costeira

33. Pode-se também utilizar a área que pertence à própria Prefeitura onde funcionou o Vale das Cascatas ou o Parque das Dunas para a criação de um equipamento turístico e contemplativo da sociedade. O Parque é de uma ordem de grandeza muito grande e criar uma área que possa ser de utilidade da sociedade nos parece bastante plausível.



Figura 41 – Vista do terreno pertencente a Prefeitura

SEMURB
PAUL. Nº 061.094 /20 11-66
27 Janille



Figura 42 – Vista do terreno pertencente a Prefeitura

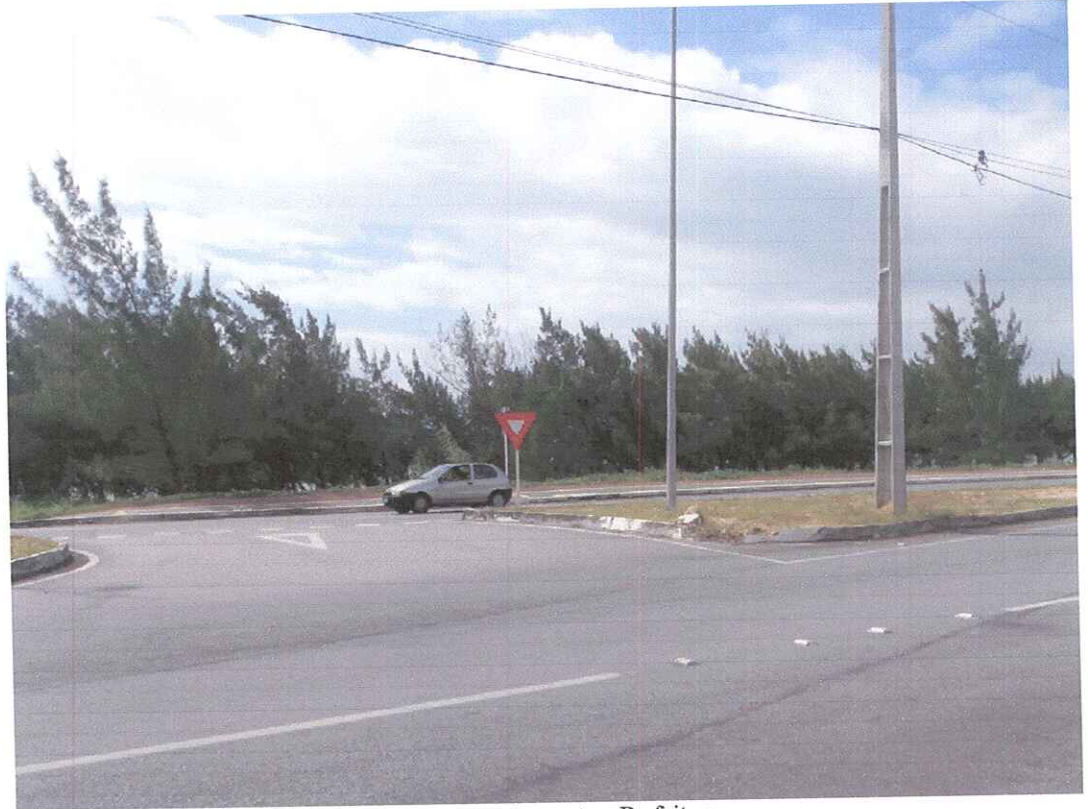


Figura 43 – Vista do terreno pertencente a Prefeitura



Figura 44 – Vista do Litoral Sul a partir do terreno da Prefeitura na Via Costeira

34. Pode-se também utilizar o Morro do Careca como Mirante, com a implantação de um teleférico, o que já é uma sugestão da AME PONTA NEGRA.



Figura 45 – Vista do Litoral Sul a partir da Via Costeira

SEMURB
PRUC. Nº 061094 / 20 11-66
29 - Janille



Figura 46 – Vista do Litoral Sul a partir da Via Costeira



Figura 47 – Vista do Litoral Sul a partir do Centro de Convenções

35. Requeremos então o uso residencial e comercial para a nossa área de modo a que possamos utilizá-la plenamente, em função das benfeitorias que já executamos, o bairro de Mãe Luiza é por natureza um bairro residencial e a Via Costeira foi concebida para fins turísticos.
36. Requeremos o mesmo direito de ocupação que nos foi requisitado quando da implantação da edificação residencial que nos foi solicitada pela Prefeitura no Convenio firmado com a Marinha do Brasil.



Figura 48 – Proposta de utilização da área

37. Requeremos que a linha que divide a SP da SC 1-A proposto seja um traçado orgânico, que respeite tanto os atributos naturais que se quer preservar quanto o nosso direito de edificar como proprietários.
38. Esclarecemos que essa concessão não irá de forma alguma cercar a visão do Litoral Sul a partir da área do Farol de Mãe Luiza que é a única que se tem preservada hoje e está em sintonia com a proteção dos atributos naturais, culturais e paisagísticos que norteiam a regulamentação.

Atenciosamente,

Carlos Augusto Freire Medeiros
AS Empreendimentos, Inc. e Const. Ltda.
Carlos Augusto Freire Medeiros
CEWLAR [REDACTED]